

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Valdeku tn 105 korteriühistu

registrikood: 80184853

telefon: +372 53477707

e-posti aadress: ku.valdeku105@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Vahendustegevus	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Koostamisel...

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 794	32 170	2
Nõuded ja ettemaksed	85 012	83 623	3
Kokku käibevarad	97 806	115 793	
Kokku varad	97 806	115 793	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 568	17 343	6
Võlad ja ettemaksed	16 713	16 789	7
Kokku lühiajalised kohustised	22 281	34 132	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 845	
Võlad ja ettemaksed	29 386	29 386	7
Kokku pikaajalised kohustised	29 386	35 231	
Kokku kohustised	51 667	69 363	
Netovara			
Reservkapital	3 854	3 854	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	42 576	41 309	
Aruandeaasta tulem	-291	1 267	
Kokku netovara	46 139	46 430	
Kokku kohustised ja netovara	97 806	115 793	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	51 845	36 934	9
Annetused ja toetused	0	130	
Muud tulud	1 327	1 262	10
Kokku tulud	53 172	38 326	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-27 646	-12 372	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 759	-10 097	12
Tööjõukulud	-13 586	-13 509	13
Kokku kulud	-52 991	-35 978	
Põhitegevuse tulem	181	2 348	
Intressikulud	-472	-1 081	14
Aruandeaasta tulem	-291	1 267	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	181	2 348
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 633	1 013
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-75	447
Kokku rahavood põhitegevusest	-16 527	3 808
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	14 771	14 277
Laekunud intressid	472	1 081
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15 243	15 358
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-17 620	-17 041
Makstud intressid	-472	-1 081
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 092	-18 122
Kokku rahavood	-19 376	1 044
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 170	31 126
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 376	1 044
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 794	32 170

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	3 854	41 309	45 163
Aruandeaasta tulem		1 267	1 267
31.12.2020	3 854	42 576	46 430
Aruandeaasta tulem		-291	-291
31.12.2021	3 854	42 285	46 139

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Valdeku 105 on koostanud 2021 raamatupidamise aastaaruande vastavalt Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kajastatud on tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Ettemaksed on ettemakstud kulud.

Muude lühiajaliste nõuete all kajastatakse pikaajalise laenu osa, mis kuulub tasumisele korteriomanike poolt 12 kuu jooksul.

Finantskohustised

Elamu remondiks võeti pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteri—omanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

pikajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud laekuvad liikmetelt ja sellest lähtuvalt jaotatakse korteriühistu tulud juhendi RTJ 14 järgi kahte gruppi:

sihtotstarbelised tasud

mittesihotstarbelised tasud

Vahendatavate teenustega seotud tulude / kulude saldot kajastatakse nõuete või ettemaksetena.

Kulud

Hooldus- ja heakorrasatusid kogutakse majanduskulude katteks. Majandamis- ja üldhalduskulud on perioodikulud. Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna ning mittesihotstarbelised tasud majandusaasta kohta tehtud arvete järgi tulude ja kulude aruandes tuluna.

Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruandes tuluna sellel majandusaastal, millal tehakse tasude arvelt remondid. Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvetelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed ja korteriühistu liikmed. Seotud osapooletega tehingud omasid ebaolulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Swedbank	7 451	31 340
SEB	5 343	830
Kokku raha	12 794	32 170

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 394	23 394	
Muud nõuded	9	9	
Viitlaekumised	9	9	
Kohtule edastatud nõuded	34 696	34 696	
Remondinõuded	24 597	24 597	
Nõuded kommunaalteenuste osas	2 316	2 316	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 012	85 012	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 173	17 173	
Laenunõuded	15 243	15 243	
Muud nõuded	12	12	
Viitlaekumised	12	12	
Kohtule edastatud nõuded	34 696	34 696	
Remondinõuded	16 499	16 499	
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 623	83 623	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	23 394	17 173
Korteriomanike laekumata arved	5 989	5 471
Aruandeperioodil esitamata arved	17 268	11 606
Muude ostjate esitamata arved	137	96
Kokku nõuded ostjate vastu	23 394	17 173

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	261	95
Sotsiaalmaks	563	571
Kohustuslik kogumispension	2	6
Töötuskindlustusmaksed	12	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	838	685

Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	5 568	5 568			3,680%	EUR	30.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 568	5 568					
Laenukohustised kokku	5 568	5 568					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	17 343	17 343					
Lühiajalised laenud kokku	17 343	17 343					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	5 845		5 845		3,680%	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	5 845		5 845				
Laenukohustised kokku	23 188	17 343	5 845				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	14 592	14 592	
Võlad töövõtjatele	300	300	
Maksuvõlad	838	838	
Saadud ettemaksed	983	983	
Muud pikajärgsed kohustused	29 386		29 386
Kokku võlad ja ettemaksed	46 099	16 713	29 386

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 162	7 162	
Võlad töövõtjatele	749	749	
Maksuvõlad	685	685	
Muud võlad	62	62	
Muud viitvõlad	62	62	
Saadud ettemaksed	1 264	1 264	
Muud pikajärgsed kohustused	29 386		29 386
Korteriomanike ettemaksed (kommunaalteenuste osas)	6 867	6 867	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 175	16 789	29 386

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	300	749
Kokku võlad töövõtjatele	300	749

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 000	23 000
Heakord	502	502
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	26 306	10 979
Hoone kindlustus	732	558
EKÜL liikemaks	833	814
Laenuintresside maksed	472	1 081
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 845	36 934

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Rendi- ja üüritulu	1 055	1 000
Saadud viivised korteriomanielt	269	258
Intressitulud	3	4
Kokku muud tulud	1 327	1 262

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	26 306	10 979
Hoone kindlustus	488	559
EKÜL liikmemaks	852	834
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	27 646	12 372

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	178	65
Koolituskulud	55	190
Elektrikait	840	792
Hoolduskulud	3 379	3 573
Raamatupidamise teenus	3 720	3 720
Pangateenused	212	196
Riigilõiv, notari- ja juristitasud	590	211
Koristustarbed	286	114
Halduskulud	992	76
Heakorratööd	145	110
Suuregab. prügivedu (hooldus)	1 362	1 050
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 759	10 097

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	10 098	10 102
Sotsiaalmaksud	3 488	3 407
Kokku tööjõukulud	13 586	13 509
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	472	1 081
Kokku intressikulud	472	1 081

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	158	162
Juriidilisest isikust liikmete arv	22	18
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		

	2021	2020
Arvestatud tasu	1 527	829

Lisa 16 Vahendustegevus

2021			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Algsaldo aasta algul	6 867		
Vesi ja kanalisatsioon	7 236	-7 169	67
Üldelekter	27 548	-36 799	-9 251
Prügivedu	4 132	-4 132	0
Soojusenergia	29 622	-29 621	1
Post	36	-36	0
Vahendustasu	1 081	-1 081	0
Kokku:	69 655	-78 838	-2 316
Puudujääk summas 2 316 eurot on kajastatud bilansis korteriomanike nõuete all.			
2020			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Algsaldo aasta algul	3 700		
Vesi ja kanalisatsioon	7 442	-7 817	-375
Üldelekter	27 253	-23 543	3 710
Prügivedu	5 293	-5 462	-169
Soojusenergia	24 061	-24 060	1
Post	35	-35	0
Vahendustasu	714	-714	0
Kokku:	64 798	-61 631	6 867
Ülejääk summas 6 867 eurot on kajastatud bilansis korteriomanike ettemaksete all.			

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1-18	10214 EUR
krt.1	1009 EUR
krt.2	767 EUR
krt.3	773 EUR
krt.4	813 EUR
krt.5	748 EUR
krt.6	948 EUR
krt.7	755 EUR
krt.8	839 EUR
krt.8A	835 EUR
krt.9	1297 EUR
krt.10	806 EUR
krt.11	550 EUR
krt.12	491 EUR
krt.13	542 EUR
krt.14	555 EUR
krt.15	440 EUR
krt.16	656 EUR
krt.17	573 EUR
krt.18	732 EUR
krt.19	441 EUR
krt.20	506 EUR
krt.21	860 EUR
krt.22	640 EUR
krt.23	447 EUR
krt.24	487 EUR
krt.25	451 EUR
krt.26	729 EUR
krt.27	999 EUR
krt.28	674 EUR
krt.29	733 EUR
krt.30	1230 EUR
krt.31	1080 EUR
krt.32	787 EUR
krt.33	815 EUR
krt.34	696 EUR
krt.35	694 EUR
krt.36	1013 EUR
krt.37	1085 EUR
krt.38	744 EUR
krt.39	901 EUR
krt.40	756 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.41	1108 EUR
krt.42	712 EUR
krt.43	848 EUR
krt.44	988 EUR
krt.45	673 EUR
krt.46	449 EUR
krt.47	741 EUR
krt.48	542 EUR
krt.49	734 EUR
krt.50	595 EUR
krt.51	584 EUR
krt.52	553 EUR
krt.53	445 EUR
krt.54	676 EUR
krt.55	565 EUR
krt.56	750 EUR
krt.57	636 EUR
krt.58	533 EUR
krt.59	445 EUR
krt.60	519 EUR
krt.62	1073 EUR
krt.63	1050 EUR
krt.64	767 EUR
krt.65	650 EUR
krt.66	709 EUR
krt.67	1108 EUR
krt.68	1074 EUR
krt.69	801 EUR
krt.70	668 EUR
krt.71	844 EUR
krt.72	602 EUR
krt.73	784 EUR
krt.74	877 EUR
krt.75	658 EUR
krt.76	1066 EUR
krt.77	751 EUR
krt.78	1805 EUR
krt.80	820 EUR
krt.81	929 EUR
krt.82	685 EUR
krt.83	698 EUR
krt.84	873 EUR
krt.85	445 EUR
krt.86	633 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.87	455 EUR
krt.88	644 EUR
krt.89	621 EUR
krt.90	553 EUR
krt.91	665 EUR
krt.92	674 EUR
krt.93	719 EUR
krt.94	525 EUR
krt.95	503 EUR
krt.96	527 EUR
krt.97	642 EUR
krt.98	600 EUR
krt.99	710 EUR
krt.100	573 EUR
krt.101	661 EUR
krt.102	849 EUR
krt.103	792 EUR
krt.104	883 EUR
krt.105	632 EUR
krt.106	882 EUR
krt.107	738 EUR
krt.108	811 EUR
krt.109	583 EUR
krt.110	1359 EUR
krt.112	618 EUR
krt.113	761 EUR
krt.114	1068 EUR
krt.115	846 EUR
krt.116	1216 EUR
krt.117	683 EUR
krt.118	807 EUR
krt.119	915 EUR
krt.120	639 EUR
krt.121	729 EUR
krt.122	580 EUR
krt.123	547 EUR
krt.124	501 EUR
krt.125	667 EUR
krt.126	555 EUR
krt.127	576 EUR
krt.128	459 EUR
krt.129	580 EUR
krt.130	757 EUR
krt.131	632 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.133	1135 EUR
krt.134	601 EUR
krt.135	540 EUR
krt.136	594 EUR
krt.137	487 EUR
krt.138	510 EUR
krt.139	607 EUR
krt.140	736 EUR
krt.141	1113 EUR
krt.142	835 EUR
krt.143	1245 EUR
krt.144	666 EUR
krt.145	842 EUR
krt.146	722 EUR
krt.147	766 EUR
krt.148	1503 EUR
krt.150	679 EUR
krt.151	826 EUR
krt.152	698 EUR
krt.153	762 EUR
krt.154	613 EUR
krt.155	989 EUR
krt.156	668 EUR
krt.157	780 EUR
krt.158	756 EUR
krt.159	689 EUR
krt.160	464 EUR
krt.161	548 EUR
krt.162	589 EUR
krt.163	608 EUR
krt.164	1319 EUR
krt.166	697 EUR
krt.167	727 EUR
krt.168	451 EUR
krt.169	598 EUR
krt.170	625 EUR
krt.171	1395 EUR
krt.173	462 EUR
krt.174	648 EUR
krt.175	922 EUR
krt.178	811 EUR
Kokku:	136540 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2022

Tallinn, Valdeku tn 105 korteriühistu (registrikood: 80184853) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEA NÕUAKAS	Juhatuse liige	05.07.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53477707
E-posti aadress	ku.valdeku105@gmail.com